

Ponavia Rezidence III

Průvodní zpráva



V průběhu Q2 2021 poskytl Upvest projektové společnosti PONAIVA CENTRUM a.s. („úvěrovaný“) developera Tri kaya mezaninový úvěr ve výši 30,32 mil. Kč pro účely refinancování části závazku z titulu splatné emise dluhopisů emitovaných úvěrovaným. Dle úvěrové smlouvy mohla být úvěrová částka až do výše 41 mil. Kč, tzn. po načerpání 30,32 mil. Kč mohlo být čerpáno v druhém a dalším čerpání dalších až 10,68 mil. Kč pro účely financování části stavebních nákladů a ostatních nákladů projektu. Aktuálně je zasmulvněno smlouvami o smlouvách budoucích kupních 29 bytových jednotek projektu, což představuje 38,6 % z celkové čisté prodejní podlahové plochy projektu a 51,0 % z minimálních tržeb projektu stanovených Upvest. Stavební realizace pokračuje bez komplikací, v souladu s předpokládaným harmonogramem.

Developer 24.03.2022 uzavřel s Upvest dodatek k úvěrové smlouvě, který upravuje změny diskutované v Reportu o stavu projektu k 31.12.2021. Jedná se především o navýšení rozpočtových nákladů, uzavřenou smlouvu o dílo s generálním dodavatelem stavby společností ŠMAK, s.r.o., změnu parametrů úvěrové smlouvy se seniorním věřitelem, změnu maximální výše a výpočtu LTV, navýšení minimálních výnosů projektu a změnu úvěrové částky. Úvěrová částka byla dodatkem snížena na celkových 35,28 mil. Kč z původních 41 mil. Kč z důvodu navýšení seniorního úvěru oproti původnímu předpokladu a skládá se ze třech čerpání. První čerpání ve výši 30.318.000 Kč bylo použito na splacení emitovaných dluhopisů, druhé čerpání ve výši 1.062.000 Kč bude použito na úhradu nákladů spojených s projektem a třetí čerpání ve výši 3.900.000 Kč bude použito na refinancování části vlastních zdrojů developera ve výši 6.500.000 Kč, které dle smlouvy se seniorním věřitelem mají být deponovány na bankovním účtu developera a použity k financování projektu. Po splnění této podmínky bude umožněno toto třetí čerpání ve výši 3.900.000 Kč. Uvedené dodatečné zdroje developer získá prodejem retailových jednotek z předchozí etapy, ke kterým má seniorní věřitel zřízené zástavní právo k zajištění svého úvěru, a o tuto výši (6,5 mil. Kč) se sníží úvěrový rámec seniorního věřitele na úroveň 226,2 mil. Kč.

Motivací Upvest pro uzavření dodatku k úvěrové smlouvě bylo zasmulvnění změn projektu a skutečnost, že projekt je po komerční stránce v lepší situaci než při poskytování první tranše.

Projekt je již ve fázi kdy:

- Byla uzavřena smlouva o dílo s generálním dodavatelem a bylo proinvestováno 9,8 % z celkových stavebních nákladů s očekávaným termínem dokončení stavby 28.04.2023
- Byla uzavřena smlouva o úvěru s Raiffeisenbank a tím bylo zajištěno financování všech předpokládaných budoucích nákladů projektu
- Bylo dosaženo předprodeje v úrovni 38,6 % z celkové čisté prodejní plochy (ke splacení úvěru Upvest by mělo dojít při realizaci prodeje ve výši 62,3 % z celkové čisté prodejní plochy) a 51,0 % z minimálních tržeb projektu stanovených Upvest (ke splacení úvěru Upvest by mělo dojít při realizaci 74,7 % minimálních tržeb projektu)

Projekt považujeme za stabilizovaný v otázkách nákladové stránky, časového harmonogramu, financování budoucích nákladů a nejvýraznějšími riziky projektu jsou nyní konstrukční riziko a prodejní riziko, které je však sníženo existencí relativně vysokých předprodeje na základě budoucích kupních smluv.

Prodejní ceny bytových jednotek se pohybují výrazně nad původními minimálními výnosy dle úvěrové smlouvy s Upvest, ale i výrazně nad nově stanovené minimální ceny dle dodatku k úvěrové smlouvě.

Závěry investiční analýzy jsou aplikovatelné pro posouzení participace pouze v omezeném rozsahu. Upvest opětovně neprováděl právní a technickou prověrku.

Seznam změn:

- Budoucí hodnota projektu je určena dle minimálních prodejních cen jednotek v celkové výši 350 mil. Kč bez DPH, což představuje zvýšení o 61,7 mil. Kč z původní hodnoty minimálních výnosů ve výši 288,3 mil. Kč
- Pro účely výpočtu hodnoty ukazatele LTV je použit dynamický výpočet¹ (oproti původně použitého statického výpočtu)
- Snížení maximální hodnoty ukazatele LTV z 90 % na 80 % z důvodu zvýšení minimálních prodejních cen
- Zvýšení maximálně povolených rozpočtových nákladů o 30,3 mil. Kč na úroveň 294,7 mil. Kč (z čehož 24,6 mil. Kč představuje zvýšení stavebních nákladů)
- Zasmělnění parametrů smlouvy o dílo s generálním dodavatelem stavby (pevná cena díla ve výši 188 mil. Kč, v případě použití inflační doložky a s ní související zvýšení ceny díla alespoň o 20 mil. Kč dojde k podřízení pohledávek generálního dodavatele za úvěrovaným Upvestu přesahující částku ceny díla navýšenou o 20 mil. Kč)
- Zvýšení minimální čisté prodejní podlahové plochy o 221 m² na 3.755,5 m² a předpokládaná změna ubytovacích jednotek na bytové jednotky (developer předpokládá podat žádost o změnu na stavební úřad během Q2 2022). Se změnou části (39) ubytovacích jednotek na funkci bytových jednotek Upvest počítá, ale pokud by ke změně nedošlo, znamenalo by to snížení minimálních tržeb o 8 mil. Kč z důvodu daňové neefektivity²
- Zasmělnění parametrů úvěru od seniorního věřitele (seniorním věřitelem je Raiffeisenbank a.s., výše úvěrového rámce až do výše 232,7 mil. Kč a v případě prodeje retailových jednotek realizovaných v předchozí etapě až do výše 226,2 mil. Kč)
- Smluvní zajištění dokoupení pozemku pro následující IV. etapu projektu z vlastních zdrojů developera

¹ Dynamický výpočet LTV zachycuje poměr aktuální výše dluhů proti aktuální hodnotě projektu vypočtené na základě realizovaných nákladů

² S prodejem ubytovací jednotky se váže vyšší sazba DPH (21 %) oproti bytové jednotce (15 %)

Popis investičního produktu

Produkt	Participace (podílení se na výnosech a ztrátách ze smlouvy o úvěru)
Účel úvěru	Úhrada finančních nákladů, financování části stavebních nákladů projektu a refinancování části vlastních zdrojů
Lokalita financovaného projektu	ulice Střední, Brno
Smluvní strany úvěru	Úvěrující upvest s.r.o.; úvěrovaný PONAVAL CENTRUM a.s.
Investiční cíl	4 962 000 Kč
Celkové investiční náklady projektu bez DPH	294 647 526 Kč
z toho financováno seniorním úvěrem Raiffeisenbank	226 200 000 Kč ³
z toho financováno prvním čerpáním od Upvest	30 318 000 Kč
z toho financováno druhým a třetím čerpáním od Upvest	4 962 000 Kč
z toho financováno vlastními zdroji	33 167 526 Kč
Předpokládané celkové výnosy projektu	390 000 000 Kč
Zasmluvněné výnosy bez DPH	178 584 980 Kč
Odhadovaný zisk před úroky Upvest a zdaněním	95 000 000 Kč
Odhadovaný ROIC	1,32x
Minimální výše investice	5 000 Kč
Typ úročení	Složené
Předpokládaný způsob splacení úvěru	Jednorázově či postupně k datu předpokládané splatnosti
Období fundraisingu.	16.05.2022 – 24.05.2022
Předpokládaný začátek úročení	Po úspěšném fundraisingu
Parametry participace	
Čistý výnos	7,5 %
Poplatek za poskytování platebních služeb	0,0 %
Obdržení výnosů	Nejdříve v den splacení úvěru developerem, nejpozději v den vypořádání
Splatnost úvěru od Upvest	
Nejbližší splatnost	2 měsíce (30.06.2022)
Předpokládaná splatnost	17 měsíců (30.09.2023)
Den konečné splatnosti	43 měsíců (30.11.2025)
Zajištění úvěru	Notářský zápis k přímé vykonatelnosti pohledávky a uznání dluhu
Developer	Trikaya Asset Management a.s.
Projektová společnost	PONAVAL CENTRUM a.s.

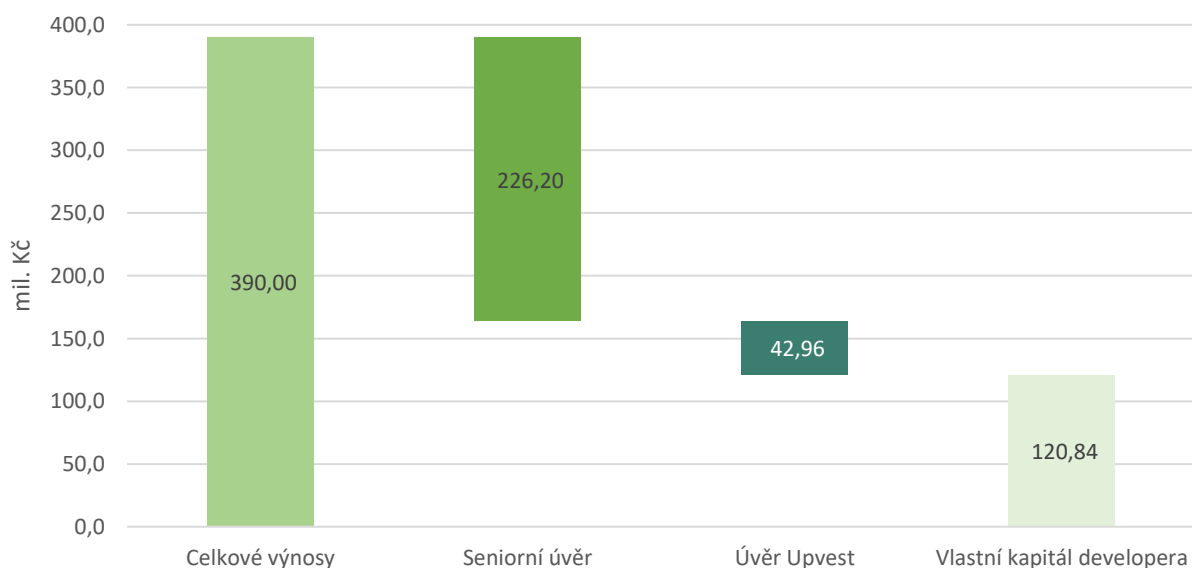
³ Možnost čerpání seniorního úvěru až do výše 232,7 mil. Kč, v případě prodeje retailových jednotek se úvěrový rámec snižuje až do výše 226,2 mil. Kč

Podmínky čerpání úvěru⁴

- Nedošlo k případu porušení povinnosti úvěrovaného a/nebo k uvedení nepravdivého či neúplného prohlášení úvěrovaného
- Došlo k uzavření úvěrové smlouvy se seniorním věřitelem
- Úvěrovaný uzavřel smlouvy o smlouvách budoucích kupních na prodej jednotek ve výši alespoň 25 % budoucí hodnoty projektu a zároveň 25 % k budoucí podlahové ploše bytových jednotek
- Došlo k deponování finančních prostředků na stavební vázaný účet z prodeje retailových jednotek v minimální částce 6,5 mil. Kč
- Maximální možná výše čerpání seniorního úvěru činí 226,2 mil. Kč

Odhad vývoje LTV	
Odhad maximální hodnoty v průběhu projektu	76,6 %
Maximální hodnota dle úvěrové smlouvy	80,0 %
Odhad vývoje LTC	
Odhad maximální hodnoty v průběhu projektu	90,0 %
Maximální hodnota dle úvěrové smlouvy	90,0 %

Předpokládaná distribuce výnosů projektu:



⁴ Jedná se o zjednodušený text pro druhé a třetí čerpání, oproti textu ve smlouvě o úvěru a jeho dodatcích mezi upvest s.r.o. a PONA VA CENTRUM a.s.

Dosavadní průběh projektu:

Developer postupuje z pohledu prodeje jednotek projektu v předstihu oproti plánovanému časovému harmonogramu. Milníky stavební realizace jsou dodržovány v souladu se smlouvou o dílo uzavřenou s generálním dodavatelem. V současnosti tak nedošlo k žádným dalším skutečnostem, které by narušily vývoj realizace projektu nebo ohrozily dokončení díla.

Ukazatel	Stav k 31.03.2022
Předprodej jednotek projektu [počet / celkový počet]	29/72
Předprodej jednotek projektu [ČPP / celkové ČPP]	1 450/3 755
Zasmluvněné budoucí výnosy [mil. Kč]	178,6
Obdržené zálohy [mil. Kč]	37,0
Proinvestované náklady [mil. Kč]	82,8
Předpokládané splacení Upvest	Září 2023

Podrobnější popis průběhu projektu je blíže specifikován v reportu Upvest k 31.03.2022, který tvoří přílohu této průvodní zprávy.

Přílohy:

- 1) Report o stavu projektu k 31.03.2022
- 2) Report o stavu projektu k 31.12.2021
- 3) Report o stavu projektu k 30.09.2021

Ponavia Rezidence III

Report o stavu projektu k 31. 03. 2022



Financování projektu

Developer v březnu 2022 uzavřel se seniorním věřitelem (Raiffeisenbank a.s.) úvěrovou smlouvu, dle které je oprávněn čerpat úvěr až do celkové výše 232,7 mil. Kč. Seniorní úvěrová smlouva byla uzavřena v souladu s předpokládanými parametry dle úvěrové smlouvy s Upvest. Zahájení čerpání seniorního úvěru developer plánuje do konce května 2022. Upvest na konci března uzavřel s developerem v minulém reportu diskutovaný dodatek č. 1 k úvěrové smlouvě, který řeší situaci plynoucí z navýšení nákladů a kompenzaci tohoto navýšení zvýšením minimálních prodejních cen. Upvest zároveň uzavřel „Smlouvu o podřízenosti dluhu“ vůči seniornímu věřiteli, což je jedna z podmínek čerpání seniorního úvěru. Upvest plánuje na začátku května 2022 uzavřít s developerem dodatek č. 2 k úvěrové smlouvě, ve kterém bude korigován termín fundraisingu zbývajících částí úvěrového rámce upraveného v dodatku č. 1, tzn. 4.962.000 Kč, a upravena povolená výplata vlastních zdrojů developera z prodeje retailových jednotek z předchozích etap a z vratky daně z příjmů. Současná hodnota ukazatele LTV¹ pro Upvest činí 40,0 % a ukazatele LTC 55,6 %. Ukazatele se budou postupně zvyšovat, tak jak budou náklady projektu hrazeny z čerpání seniorního úvěru.

¹ Hodnota ukazatele LTV při použití hodnoty projektu dle zvýšených minimálních cen, které jsou zaslouženy v celkové výši 350 mil. Kč dle dodatku č. 1 k úvěrové smlouvě s Upvest a potvrzeny uskutečněnými prodeji.

Průběh projektu

Povolovací část

Developer předpokládá během Q2 2022 podat na stavební úřad podklady a žádost o změnu ubytovacích jednotek projektu na jednotky bytové. Stavební úřad má poté měsíc na vydání oznámení o zahájení řízení a od té doby následně poběží lhůta pro vznesení námitek a následně v případě nepodání námitek by mělo být vydáno povolení změny užití.

Stavební část

Stavební práce probíhají dle harmonogramu stavby, aktuálně se provádí vodorovné monolitické konstrukce nad 1. PP (armování, bednění, betonování). Od počátku zahájení stavebních prací generálním dodavatelem bylo vyfakturováno 19,6 mil. Kč.

Nemovitosti

Developer v polovině února 2022 uzavřel Upvestem odsouhlasenou smluvní dokumentaci na v minulém reportu zmiňovaný dokup pozemků pro navazující IV. etapu projektu. Tento dokup bude developer financovat vlastními zdroji, které budou podřízené splacení úvěru od Upvest. Momentálně developer vybírá projektanta, kde je pro IV. etapu v plánu identický bytový dům jako pro etapu III.

Výnosy a náklady

Developer v Q1 2022 uzavřel 15 SoSBK a k 31.03.2022 tedy celkové zasmluvněné budoucí výnosy projektu odpovídají 51,0 % z budoucích výnosů dle minimálních prodejních cen, což v absolutní hodnotě odpovídá zhruba 178,6 mil. Kč bez DPH. Tento budoucí prodej jednotek zároveň znamená, že je zasmluvněno 38,6 % z celkové prodávané plochy bytů a developerovi se tak daří jednotky zasmluvnit za ceny vyšší než minimální.

Výše zasmluvněných výnosů a nákladů k 31.03.2022 je s analýzou srovnatelná, neboť předpokládaný vývoj byl aktualizován pro potřeby uzavřeného dodatku č. 1 k úvěrové smlouvě.

Ukazatel	Analýza k 31.03.2022	Stav k 31.03.2022
Předprodej jednotek projektu	29/72	29/72
Zasmluvněné budoucí výnosy [mil. Kč]	178,6	178,6
Obdržené zálohy [mil. Kč]	37,0	37,0
Proinvestované náklady [mil. Kč]	82,8	82,8
Předpokládané splacení Upvest	Září 2023	Září 2023

Plnění časového harmonogramu projektu

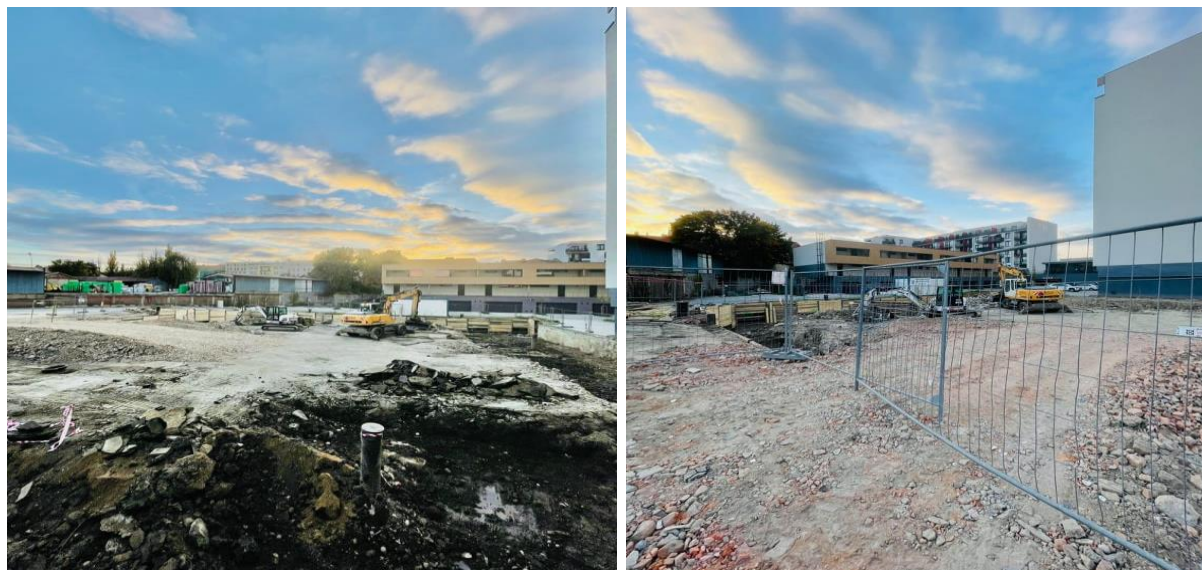
Developer uzavřel smlouvu o dílo s generálním dodavatelem dříve, než Upvest předpokládal v investiční analýze, a proto je projekt o cca devět měsíců v předstihu proti časovému plánu dokončení stavebních prací (dle uzavřené smlouvy o dílo). V současnosti nejsou známy žádné skutečnosti, které by narušily realizaci projektu nebo ohrozily dokončení díla. Splatnost úvěru Upvest očekáváme, v souladu s dřívějším dokončením stavebních prací dle smlouvy o dílo, a to v září 2023 (o 7 měsíců dříve, než bylo předpokládáno v investiční analýze).

Závěr

Projekt vlivem dřívějšího předpokládaného dokončení stavebních prací dle smlouvy o dílo s generálním dodavatelem postupuje rychleji oproti původnímu harmonogramu, došlo tedy k úpravě předpokládaného data splacení úvěru Upvest o sedm měsíců, z dubna 2024 na září 2023. V průběhu Q2 2022 bude uzavřen dodatek č. 2 k úvěrové smlouvě Upvest s developerem, ve kterém bude řešen fundraising zbývajících částí úvěrového rámce a povolená výplata vlastních zdrojů developera z prodeje retailových jednotek z předchozích etap a z vratky daně z příjmů. Úvěrovaný aktivně komunikuje a konzultuje stav projektu s Upvest. Nejsou nám známy žádné další skutečnosti, které by narušily realizaci projektu, a tedy i splacení úvěru od Upvest.

Ponavia Rezidence III

Report o stavu projektu k 31. 12. 2021



Financování projektu

Developerovi byla přeschválena nabídka na financování projektu budoucím seniorním věřitelem (Raiffeisenbank a.s.) a to s ohledem na zvýšení projektových nákladů i výnosů. Aktuálně probíhá tvorba úvěrové dokumentace, kterou by měl developer se seniorním věřitelem uzavřít v únoru 2022. Současná hodnota ukazatele LTV¹ pro Upvest činí 31,9 % a ukazatele LTC 42,1 %. Ukazatele se budou postupně zvyšovat, tak jak budou náklady projektu hrazeny z čerpání seniorního úvěru.

Průběh projektu

Developer 05.01.2022 obdržel závazné stanovisko z Odboru územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna, ve kterém považuje požadovanou změnu ubytovacích jednotek na bytové jednotky apod. z hlediska platného územního plánu za přípustnou. V říjnu 2021 byla na základě tendru podepsána smlouva s generálním dodavatelem („GD“) stavby, společností Stavební firma ŠMAK, s.r.o., s cenou za dílo ve výši 188 mil. Kč bez DPH. Stavební

¹ Hodnota ukazatele LTV při použití hodnoty projektu dle zvýšených minimálních cen, které jsou potvrzeny odborným odhadem a uskutečněnými prodeji, je 19,9 %. V budoucích výpočtech předpokládáme využití takto aktualizovaných parametrů.

UPVEST

práce byly zahájeny v listopadu 2021. Rozpočtované náklady projektu se oproti schváleným dle úvěrové smlouvy Upvest celkově zvýšily o 30,3 mil. Kč.

Zvýšení celkových nákladů oproti původnímu rozpočtu bude pokryto navýšením prodejních cen jednotek a prodejních ploch. Prodej jednotek byl zahájen ve druhém týdnu měsíce prosince 2021 a již k 31.12.2021 developer uzavřel SoSBK v objemu 20,6 % z budoucích výnosů projektu oceněných na základě odborného odhadu z listopadu 2021², což je v tržbách zhruba 78,1 mil. Kč bez DPH. Tento budoucí prodej jednotek zároveň znamená, že je zasmluvněno 18,5 % z celkové prodávané plochy bytů. Zvýšení celkových nákladů projektu o 30,3 mil. Kč je tak pokryto zvýšením výnosů o 91,2 mil. Kč v budoucích cenách dle odborného odhadu, dle kterého bude nastaven minimální ceník, což je z pohledu Upvest dostatečné pokrytí rizika. Akceptace těchto změn úvěrového vztahu ze strany Upvest je dále podmíněna uzavřením SoSBK v objemu 25 % z budoucích výnosů projektu, respektive ve výši alespoň 94,88 mil. Kč. Po splnění této podmínky Upvest uzavře „Smlouvu o podřízenosti dluhu“ vůči seniornímu věřiteli, což je jedna z podmínek čerpání seniorního úvěru.

Developer dále informoval Upvest, že projednává dokup pozemků pro navazující IV. etapu projektu s výhledem podpisu kupní dokumentace v 1Q 2022. Vzhledem k uvedeným skutečnostem (navýšení projektových nákladů a výnosů, dokoupení pozemku pro IV. etapu) bude v 1Q 2022 vyhotoven dodatek k úvěrové smlouvě Upvest, ve které budou tyto skutečnosti reflektovány.

Výše zasmluvněných výnosů k 31.12.2021 je oproti analýze téměř dvojnásobná a odpovídá zvýšení minimálních prodejních cen kompenzující navýšení projektových nákladů.

Ukazatel	Analýza k 31.12.2021	Stav k 31.12.2021
Předprodej jednotek projektu	10/72	14/72
Zasmluvněné budoucí výnosy [mil. Kč]	40	78,1
Obdržené zálohy [mil. Kč]	4,6	13
Proinvestované náklady [mil. Kč]	60	74,7
Předpokládané splacení Upvest	Duben 2024	Duben 2024

Plnění časového harmonogramu projektu

Developer postupuje v souladu s plánem, kdy zahájení stavebních prací a zahájení prodeje projektu plánoval na 4Q 2021. V současnosti nejsou známy žádné skutečnosti, které by

² Tento odhad byl vyhotoven pro účely přeschválení úvěru budoucího seniorního věřitele. Upvest odhad považuje za akceptovatelný.

UPVEST

narušily realizaci projektu nebo ohrozily dokončení díla. Splatnost úvěru Upvest očekáváme beze změny v dubnu 2024.

Závěr

Projekt postupuje v souladu s nastaveným harmonogramem. V průběhu 1Q 2022 bude uzavřením dodatku k úvěrové smlouvě Upvest s developerem vyřešena situace plynoucí z navýšení nákladů a kompenzace tohoto navýšení zvýšením minimálních prodejních cen. Zvýšení prodejních cen bylo validováno odborným odhadem a uskutečněnými předprodeji. Domníváme se, že těmito změnami nebyla zhoršena pozice Upvest. Úvěrovaný aktivně komunikuje a konzultuje stav projektu s Upvest. Nejsou nám známy žádné další skutečnosti, které by narušily realizaci projektu, a tedy i splacení úvěru od Upvest.

Ponavia Rezidence III

Report o stavu projektu k 30. 09. 2021



Financování projektu

Úvěr od Upvest byl čerpán 28.06.2021 ve výši 30,3 mil. Kč a byl použit v souladu s účelem na splacení dluhopisů. Nevyčerpaná část úvěrového rámce úvěru Upvest činí k 30.09.2021 10,7 mil. Kč. Současná hodnota ukazatele LTV pro Upvest činí 38,1 % a ukazatele LTC 54,1 %. Aktuálně probíhá tvorba úvěrové dokumentace se seniorním věřitelem, kterým bude Raiffeisenbank a.s..

Průběh projektu

Projekt získal v červenci 2021 stavební povolení, které nabylo právní moci dne 02.09.2021. Zároveň se řeší změna územního rozhodnutí, respektive stavebního povolení ve vztahu ke stanovisku OÚPR (odbor územního plánování a rozvoje), kdy se v polovině října budou rozesílat žádosti na dotčené orgány státní správy. Jedná se o v investiční analýze

UPVEST

diskutovanou žádost o změnu ubytovacích jednotek na bytové jednotky. TENDR na generálního dodavatele („GD“) stavby probíhá s předpokladem ukončení a výběru GD ve čtvrtém kvartále 2021. Na základě výsledku tendru GD může být přehodnocena položka stavebních nákladů projektového rozpočtu (s ohledem na zvýšení cen materiálů). Toto případné zvýšení nákladů by mělo být z větší části pokryto navýšením prodejních cen jednotek a prodejních ploch. Prodej jednotek bude zahájen ve čtvrtém kvartále 2021.

Výše proinvestovaných nákladů je oproti analýze téměř totožná.

Ukazatel	Analýza k 30.09.2021	Stav k 30.09.2021
Předprodej jednotek projektu	0/72	0/72
Zasmluvněné budoucí výnosy [mil. Kč]	0	0
Obdržené zálohy [mil. Kč]	0	0
Proinvestované náklady [mil. Kč]	56,9	57,1
Předpokládané splacení Upvest	Duben 2024	Duben 2024

Plnění časového harmonogramu projektu

Developer postupuje s předstihem oproti plánovanému časovému harmonogramu, přičemž v září 2021 získal stavební povolení, čímž splnil povinnost dle úvěrové smlouvy získat stavební povolení do 30.06.2022. Dosažení navazujících milníků projektu (zahájení prodeje jednotek a zahájení stavebních prací) se aktuálně předpokládá na Q4 2021. V současnosti nejsou známy žádné skutečnosti, které by narušily realizaci projektu nebo ohrozily dokončení díla.

Splatnost úvěru Upvest očekáváme beze změny v dubnu 2024.

Závěr

Projekt postupuje v souladu s nastaveným harmonogramem, stejně tak výše proinvestovaných nákladů je v souladu s očekáváním. V průběhu čtvrtého kvartálu bude s developerem řešeno možné navýšení rozpočtovaných nákladů projektu a navýšení prodejních cen. Úvěrováný dodržuje podmínky úvěrové smlouvy, aktivně komunikuje a konzultuje stav projektu s Upvest. Nejsou nám známy žádné další skutečnosti, které by narušily realizaci projektu, a tedy i splacení úvěru od Upvest.